▶ Mieterhöhung

Fehlen einer separaten Dusche bedeutet nicht fehlende Duschmöglichkeit

IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 232135

| Aus der Systematik im Mietspiegel zum weiteren Negativ-Merkmal „Bad ohne separate Dusche (...)" ergibt sich, dass das Fehlen einer separaten Dusche nicht mit einer fehlenden Duschmöglichkeit gleichgesetzt werden kann (AG Berlin-Mitte 10.2.22, 21 C 280/20, Abruf-Nr. 232135). |

Duschen im Sitzen möglich

Der Mieter widersprach einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2019. Er behauptete, das Badezimmer verfüge über keine Duschmöglichkeit. In der Badewanne der Wohnung waren eine Haltestange und ein Brausekopf montiert. Der Vermieter erhob Klage. Das AG gab ihm Recht. Das wohnwertmindernde Merkmal „keine Duschmöglichkeit" sei nicht erfüllt. Der Mieter mache zwar geltend, ohne Duschwand oder eine vergleichbare Ausstattung nur im Sitzen duschen zu können. Das Duschen sei aber auf diese Weise möglich (vgl. LG Berlin 10.6.20, 65 S 55/20).

Duscharmatur reicht aus

Beachten Sie | Es genügt, dass der Vermieter eine Badewanne mit Duscharmatur zur Verfügung stellt; zusätzliche Duschwand oder Spritzschutz sind nicht erforderlich (LG Berlin 27.8.18, 64 S 71/18; 28.5.21, 65 S 247/20). Die gegenteilige Ansicht des AG Köpenick (17.3.15, 3 C 267/14) dürfte damit überholt sein.

▶ Wohnungseigentum

Schwimmbad und Sauna können nicht per Beschluss stillgelegt werden

IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 232136

| Sind in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Gemeinschaftseinrichtungen (hier: Schwimmbad und Sauna) und die Pflicht der Gemeinschaft zu deren Erhaltung vorgesehen, widersprechen Beschlüsse über deren Stilllegung ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine Stilllegung ist nur einstimmig möglich (AG Hamburg-Altona 11.1.22, 303c C 10/21, Abruf-Nr. 232136). |

Beschluss darf einer Vereinbarung nicht widersprechen

Im Kern ging es darum, ob die in § 20 Abs. 1 WEG eröffnete Kompetenz, bauliche Veränderungen zu beschließen, so weit geht, dass dadurch faktisch die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung geändert wird. Das AG zweifelte schon daran, ob die Stilllegung einer Einrichtung überhaupt eine bauliche Veränderung sein kann. Unabhängig davon sei ein Beschluss über bauliche Veränderungen nur in den Grenzen des § 19 Abs. 1 WEG zulässig. Aus dem Wortlaut der Norm ergebe sich, dass ein Beschluss, der einer Vereinbarung widerspreche, gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoße.

Beachten Sie | Nicht geprüft hat das AG, ob der angefochtene Beschluss einzelne Eigentümer gegenüber anderen i. S. v. § 20 Abs. 4 WEG unbillig benachteiligt. Das wäre anzunehmen, wenn die Nachteile einer baulichen Veränderung bei wertender Betrachtung nicht durch die mit ihr verfolgten Vorteile ausgeglichen werden und wenn dies zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung in größerem Umfang i. S. v. § 20 Abs. 4 WEG führt (BT-Drucksache 19/18791, 66). Eine solche lag hier nicht vor. Die Stilllegung des Schwimmbades und der Sauna betraf alle Eigentümer gleichermaßen. Die Nutzungsmöglichkeit wurde allen entzogen. Ein Sonderopfer wurde niemandem auferlegt.